



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

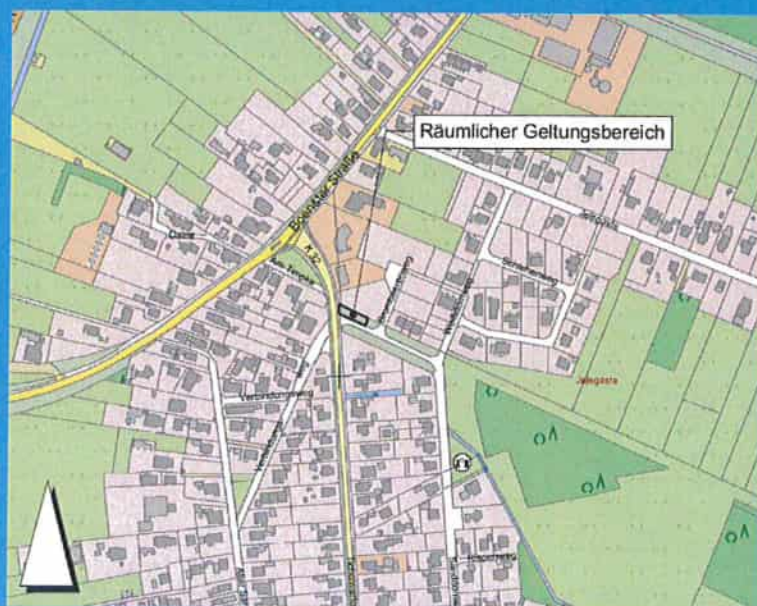
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H „TICHELWARK“

Begründung - Satzung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

STADT WEENER (Ems)



PROJ.NR. 10603 | 20.12.2023

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1.	Planungsanlass und -ziele	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13a BauGB.....	5
1.4.	Rechtsgrundlagen	6
2.	Planerische Vorgaben	6
3.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	7
4.	Oberflächenentwässerung	7
5.	Nachrichtliche Übernahmen	7
6.	Hinweise	7
7.	Belange von Natur und Landschaft	7
8.	Eingriffsregelung.....	8
9.	Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung.....	8
10.	Verfahrensvermerke.....	8

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Das vorhandene Angebot nach Krippen- und Kindertagesstätten reicht in der Stadt Weener nicht aus, um den Bedarf vollständig bzw. in der gewünschten Form (Vormittags- bzw. Ganztagsplätze anstatt Nachmittagsplätze) zu decken. Neben der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Krippenplätzen ist festzustellen, dass für die Nachfrage nach Kindergartenplätzen annähernd eine 100 %-ige Versorgungsquote sicherzustellen ist.

Es ist daher vorgesehen, auf dem Grundstück Gemarkung Holthusen Flur 10, Flurstücke 32/6 und 122/20 (Brombeerenweg 1) eine Kindertagesstätte zu bauen. Das Grundstück liegt im Westen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ in einem Mischgebiet und in geringem Umfang im Osten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ in einem allgemeinen Wohngebiet, so dass die Errichtung einer Kita nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 6 Abs. 2 Nr. 5 und 4 Abs. 2 Nr. 5) planungsrechtlich zulässig ist.

Die Größe des Grundstücks (1.709 m²) ermöglicht die Errichtung einer Kita mit zwei Krippengruppen und einer Kindergartengruppe. Um ein ausgewogenes Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen anbieten zu können, wird eine Erweiterungsmöglichkeit um eine weitere Kindergartengruppe angestrebt.

Aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Außenflächen ist dies auf der derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht möglich, da sich dann die gem. § 1 Abs. 2 Nr. 4 der Verordnung über Mindestanforderungen an Kindertagesstätten (1. DVO-KiTaG) erforderlichen 12 m² Außenspielfläche je Kind in den vorliegenden Objektplanungen nicht nachweisen lassen.

Südlich des Baugrundstückes befindet sich eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche „Sanddornweg“ mit einem an das Baugrundstück angrenzenden Grünstreifen (Gemarkung Holthusen Flur 10 Flurstück 49/24). Die Stadt ist bereit, den Grünstreifen an den Träger der Kindertagesstätte zugunsten einer Erweiterung der Außenspielfläche zu veräußern. Der Nachweis für ausreichende Außenspielbereiche für eine zusätzliche Kindergartengruppe kann dadurch erbracht werden. Die derzeit als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche soll im Rahmen dieser Bauleitplanung als Mischgebiet festgesetzt werden. Die verbleibende Straßenverkehrsfläche reicht für die Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung aus. Die Baugrenzen und restlichen Festsetzungen bleiben bestehen.

Die Stadt hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan (B-Plan) hinsichtlich dieser Festsetzung zu ändern.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt im Norden des Ortsteils Holthusen in der Stadt Weener. Westlich grenzt die K 32 „Tichelwarfer Straße“ und südlich der Sanddornweg. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 299,3 m² und

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

umfasst in der Flur 10 der Gemarkung Holthusen Teile des Flurstücks 49/24 und damit eine Fläche die bisher im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist und als straßenbegleitender Grünstreifen genutzt wird.

Die Lage des Geltungsbereichs ist dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan.

1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13a BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am 04.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 148 H „Tichelwark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung der Änderung des B-Planes hinsichtlich einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB für eine Bebauungsplanänderung möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- andererseits geprüft werden,
 - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
 - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen.

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das Verfahren nach § 13a BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet. Insofern erfolgt die Beteiligung direkt mit dem Entwurf der Bauleitplanung. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB wird abgesehen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

1.4. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Planerische Vorgaben

Durch die Änderung sind die Belange von Landesplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung nicht negativ betroffen. Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit, vor denen allerdings ein Schutz durch Deiche und Siele besteht. Damit weicht das Plangebiet nicht von der Situation in der ganzen Stadt Weener ab. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan oder spezielle Maßnahmen an Gebäuden sind daher nicht vorzusehen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da auf den Baugebietsflächen im Änderungsbereich die Erweiterung des Mischgebiet festgesetzt wird. Dies entspricht zwar nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der in dem Bereich eine Wohnbaufläche darstellt; jedoch ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf im Detail und geringe Abweichungen sind unter Berücksichtigung des Generalisierungsgrundsatzes akzeptabel. Im Übrigen erfolgt die flä-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

chige Darstellung Wohnbaufläche an dieser Stelle komplett über die vorhandene Verkehrsfläche.

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der einzige Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, bei der Art der baulichen Nutzung den Grünstreifen, der aktuell als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist zu einem Mischgebiet zu ändern.

Aus diesem Grund bezieht sich der Geltungsbereich der Änderung nur auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird der Änderung beigelegt, um in dieser Hinsicht für Klarheit zu sorgen.

Alle übrigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben bestehen, da hier keinerlei Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht. Sie werden der Übersichtlichkeit halber nicht erneut aufgeführt. Einzige Ausnahme ist die Hinzunahme einer unterirdischen Wasserleitung und Gasleitung als nachrichtliche Übernahme. Für die Wasserleitung und Gasleitung wird zusätzlich je ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (beidseitig der Leitung 2,5 m) festgesetzt, um bereits bestehende Rechte zu sichern.

4. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist auf Grundlage des rechtswirksamen B-Planes für das gesamte festgesetzte Baugebiet gesichert. Da infolge der Planung lediglich für einen kleinen Teil des B-Plan die Art der baulichen Nutzung verändert wird, ist eine Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Anlagen nicht notwendig. Die Baugrenzen bleiben bestehen und die Erweiterung erfolgt für Außen- bzw. Spielfläche. Hochbauten werden nicht über die bestehenden Baugrenzen hinausgehen und zudem ist aufgrund der nicht zulässigen Überbauung der Wasserleitung keine weitere Versiegelung zu erwarten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen des rechtswirksamen B-Planes gelten fort (s. Kap. 3). Zusätzlich werden eine unterirdische Wasserleitung und Gasleitung, die im bisherigen B-Plan auf Grund der Lage im öffentlichen Straßenraum, nicht dargestellt wurden, übernommen.

6. Hinweise

Die Hinweise zum rechtswirksamen B-Plan gelten unverändert fort (s. Kap. 3).

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Änderung des B-Planes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Abweichung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung betreffen nur einen geringfügigen Teil des Bebauungsplanes. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird aktuell als Grünstreifen genutzt.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

Durch die Änderung zu einem Mischgebiet wird sie als Außenfläche einer Kindertagesstätte genutzt, wodurch sich nur marginale Auswirkungen für Natur und Landschaft ergeben (s. Kap. 1.1).

8. Eingriffsregelung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung führt zu keinen geänderten Eingriffen in die zu beachtenden Schutzgüter. Eine Änderung in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung ergibt sich nicht, so dass eine weitere Erörterung hier nicht erforderlich ist. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „gelten (...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Somit sind keine Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9. Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung

Die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG und die artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG wurden zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes im Jahr 2019 zusammen in dem dortigen gemeinsamen Umweltbericht ausgearbeitet und sind dort dokumentiert. Diese Ergebnisse sind weiterhin aktuell. Es besteht kein Hindernis für den Planvollzug des geänderten B-Plans.

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 H „Tichelwark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, wurden am 22.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2023 bis 09.11.2023 öffentlich aus-
gelegt. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Weener (Ems) zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 27.10.2023.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am 14.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ als Satzung beschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ – Begründung

Unterzeichnet:

Weener (Ems)


.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 20.12.2023

i. A. M. A. Gerke Galts
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch



S:\Weener\10603_P_Baugebiet Jelsgaste\05_B-Plan\BP 148 H_1
Ae\03_Satzung\Begrundung\2023_12_20_10603_BP_begr_1_Änd_S.docx